

Vastaanottaja  
**Ähtärin kaupunki**

Asiakirjatyyppi  
**Asemakaavan selostus**

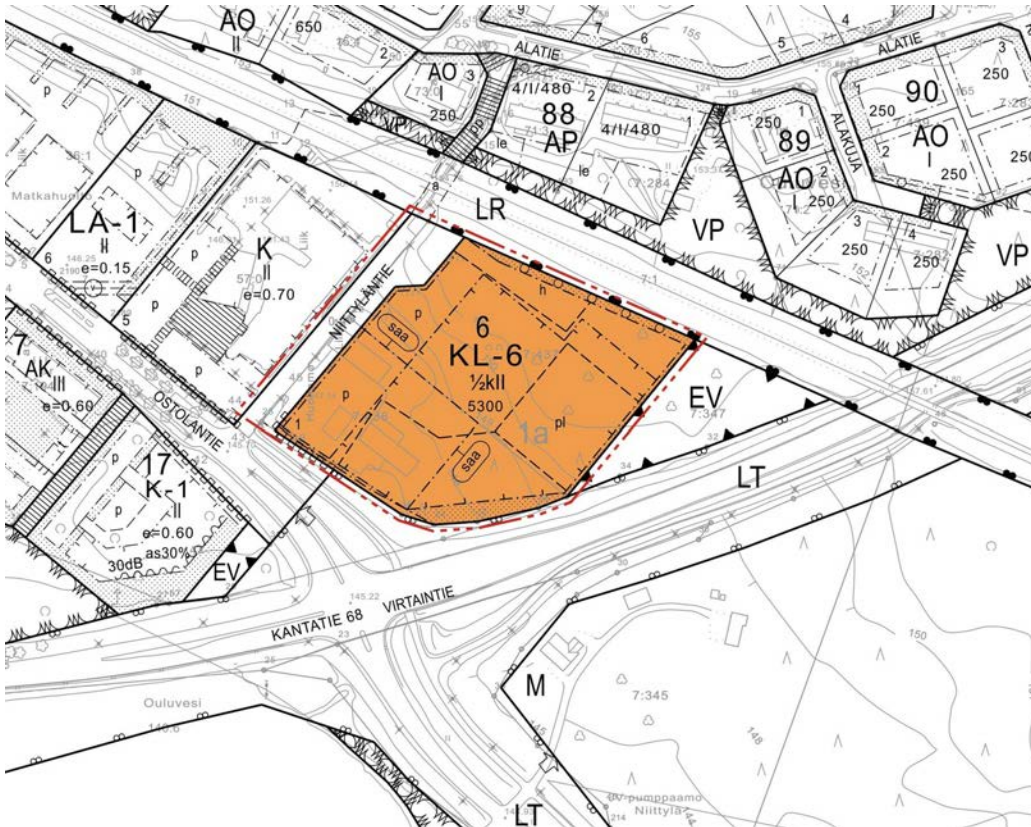
Päivämäärä  
**2.12.2016**

Työnumero  
**1510019964**

# ÄHTÄRIN KAUPUNKI

## KESKUSTAAJAMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

### KORTTELI 6 JA NIITTYLÄNTIE



## SISÄLTÖ

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>3</b>
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
<b>2.</b>	<b>Tiivistelmä</b>	<b>4</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
<b>3.</b>	<b>Lähtökohdat</b>	<b>5</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.1.4	Maanomistus	13
3.2	Suunnittelutilanne	13
<b>4.</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b>	<b>15</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	16
<b>5.</b>	<b>Asemakaavan kuvaus</b>	<b>20</b>
5.1	Kaavan rakenne	20
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3	Aluevaraukset	20
5.3.1	Korttelialueet	20
5.3.2	Muut alueet	20
5.4	Kaavan vaikutukset	21
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.5	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	22
5.7	Nimistö	22

**6. Asemakaavan toteutus****23****SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT**

- Liite 1. Maaperän pilaantuneisuustutkimus 2014**
- Liite 2. Meluselvitys**
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
- Liite 4. Asemakaavan seurantalomake**

**LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA**

- 2007 Kaavahankkeiden taloudellisten ja liikenteellisten vaikutusten arviointi, Suunnittelukeskus Oy
- 2009 Alavuden Kuortaneen, Töysän ja Ähtärin liikenneturvallisuussuunnitelma, Tiehallinto, Ramboll
- 2009 Osayleiskaavan muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy
- 2010 Täydentävä rakennusinventointi, Pöry Finland Oy
- 2011 Etelä-Pohjanmaan kaupan palveluverkko 2030–selvitys, E-P:n liitto, FCG Oy
- 2012 Junatärinäselvitys Sahan ja Villedän alueilla, Pöry Finland Oy
- 2012 Korttelin 5 yleissuunnitelma, Pöry Finland Oy
- 2013 Osayleiskaavan luonto- ja liito-oravaselvitys, Pöry Finland Oy
- 2013 Ähtärin kaupallinen selvitys, Santasalo Ky
- 2014 Inventointiraportti Ähtäri, muinaisjäännösten tarkastuksia 2014, Museovirasto
- 2014 Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Shell Ähtäri, Ostolantie, Ramboll Finland Oy
- 2016 Liikenteen aluevaraussuunnitelma, Ramboll Finland Oy
- 2016 Meluselvitys, Ramboll Finland Oy
- 2016 Maaperätutkimus, KS Geokonsult

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

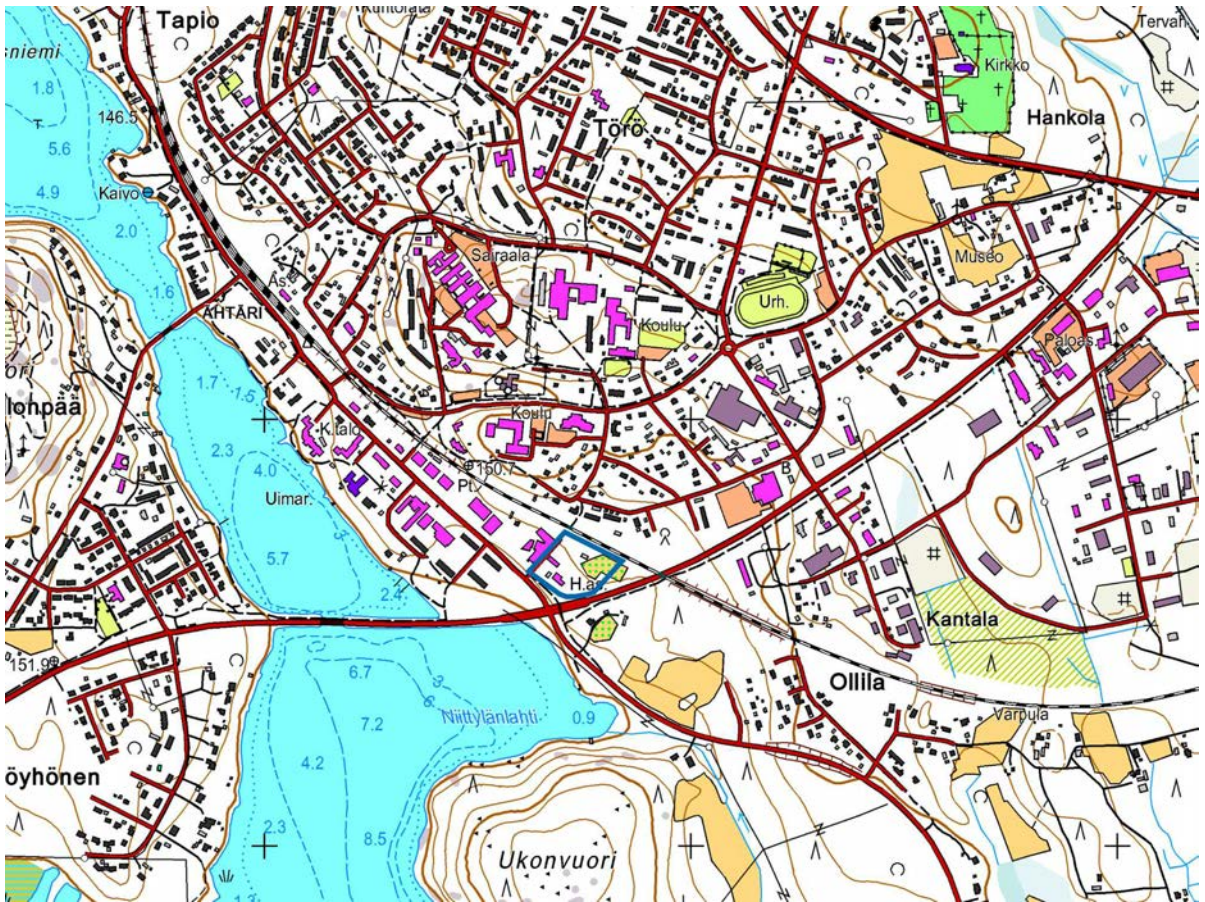
Asemakaavan selostus, joka koskee 2.12.2016 päivättyä kaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 6 sekä siihen liittyviä katualueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 6 sekä siihen liittyvä katualue.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Kaava-alue sijaitsee Ostolantien ja Virtaintien (kt 68) välisellä alueella. Pohjoisessa alue rajautuu Seinäjoki-Haapamäki –radan raideliikennealueeseen. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 1,7 ha.



Kuva 1. Alueen sijainti (peruskartan lähde: MML 2014)

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on KESKUSTAAJAMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, kortteli 6 ja Niityläntie. Tavoitteena on sijoittaa kortteliin 6 vähittäiskaupan suuryksikköä vastaava myymäläkeskittymä. Samalla tarkistetaan Niityläntien katualueen mitoitusta. Lisäksi selvitetään pysäköintialueiden määrää ja sijoittumista sekä huoltoliikenteen yhteyksiä.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ähtärin kaupunginhallitus päätti helmikuussa 2015 asemakaavamuutoksen laatimisesta alueelle. Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamalla ja asettamalla se nähtäville heinäkuussa 2015. Kaavaluonnos asetettiin toukokuussa 2016 valmisteluaineistoinen virallisesti nähtäville. Kaavaehdotus asetettiin \_\_\_kuussa \_\_\_ valmisteluaineistoinen virallisesti nähtäville. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_\_kuussa \_\_\_\_.

### 2.2 Asemakaava

Suunnittelualueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (KL-6), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa myös lähipalvelutoimintoja, esim. päiväkodin. Niittyläntien katualuetta on levennetty. Kaavassa on annettu määräyksiä mm. kunnostettavaa maa-alueita koskien.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

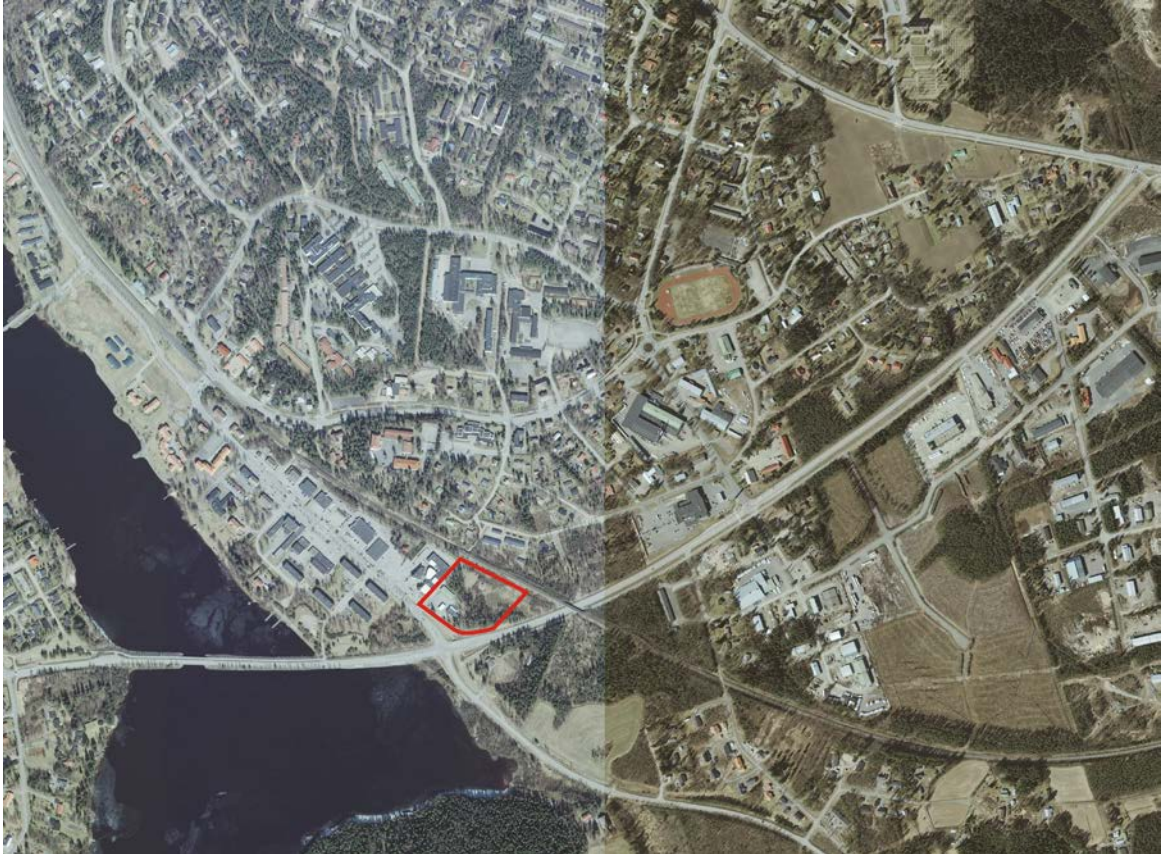
Rakennushankkeet käynnistyvät tarpeen mukaan kaavan saatua lainvoiman.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Ähtärin keskustassa Ostolantien ja Virtaintien (kt 68) välisellä alueella. Pohjoisessa alue rajautuu Seinäjoki-Haapamäki –radan raideliikennealueeseen.



Kuva 2. Ilmakuva alueelta ja suunnittelualueen rajausta (ilmakuvan lähde: MML/POH/KS13/2012)

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Luonnonolot

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Virtaintien puolella korttelialuetta ja alueen keskellä on puustoa. Maasto viettää lounaaseen korkeuden vaihdellessa noin välillä +147,0...151,0 metriä.

##### *Luonto- ja liito-oravaselvitys 2013*

Ähtärin keskustaajaman osayleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu luonto- ja liito-oravaselvitys vuonna 2011, jota on täydennetty vuonna 2013. Luontoselvityksen mukaan alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi huomioida kaavoituksessa. Alueella ei myöskään havaittu uhanalaisia lajeja.

##### *Maaperän pilaantuneisuusselvitys 2014*

Ramboll Finland Oy on selvittänyt Shellin huoltoasema-alueen maaperän pilaantuneisuutta maaliskuussa 2014. Maaperänäytteet otettiin seitsemästä tutkimuspisteestä ja samalla havainnoitiin maalajit ja maaperän kerrosjärjestys sekä tehtiin aistinvarainen arvio maanäytteiden mahdollisesta pilaantuneisuudesta. Selvityksen mukaan tutkimuspisteessä 5 havaittiin 1-2 metrin syvyydellä bensiinin hajua ja ksyleenipitoisuuden ylemmän ohjearvon ylitys. Myös alempi ohjearvo ylittyi tolueenin, etyylibentsiinin ja bensiinijakeiden C5-C10 osalta. Tutkimuspisteestä 2-3 metrin syvyydeltä otetut näytteet sekä muiden maanäytteiden pitoisuudet alittavat Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnyksarvot. Viereisissä tutkimuspisteissä ei todettu pilaantuneisuutta ja koska pisteen 5 viitearvojen ylitys rajoittuu 1-2 m syvyyteen, ei laajempaa pilaan-

tuneisuutta todettu. Alue on asfaltoitu ja sadevedet viemäroity, joten alueelle ei pääse huleveisiä eivätkä haitta-aineet pääse kulkeutumaan edelleen veden mukana. Nykyisessä polttoaineenjakeluaseman käyttötarkoituksessa kohonneita bensiinihiilivetyjä sisältävä kohta ei aiheuta maaperän kunnostamistarvetta, mutta todetut pitoisuudet aiheuttavat maa-aineksen käytön rajoitteen, joka tulee huomioida jatkossa esim. maankaivutöiden yhteydessä, jolloin lupamenetelyistä/ohjeistuksesta tulee sopia Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa.

### **Liite 1. Maaperän pilaantuneisuustutkimus 2014**

#### *Maaperätutkimus 2016*

Kiinteistön 7:437 alueelta on laadittu maaperätutkimus vuonna 2016 (KS Geokonsult). Tutkimuksen perusteella humuksen alla oli hiekkaa/hienoa hiekkaa ja tiiviisti pakattua ja osittain erittäin kovaa hienoa hiekkaa/hiekkamoreenia, silttistä hiekkamoreenia ja silttimoreenia, joiden paksuus oli noin 0,6–4,3 m. Kairaukset päätettiin kiveen tai kallioon ja alueen keskellä porattiin myös kallioon/lohkareeseen. Syvin painokairaus ylsi 4,5 m syvyyteen maanpinnasta. Selvityksen mukaan rakennus voidaan perustaa maanvaraisena suoraan humuksen alle esim. anturoille tai laatan varaan. Humuskerros on poistettava ja tontin korkeuserot otettava huomioon. Maaperä häiriintyy erittäin nopeasti ja sen takia se tulisi pitää kuivana ja häiriintymättömässä tilassa perustamisvaiheessa. Kaikki perustukset, missä routimattomat perustamissyvytykset alitetaan, pitää routasuojata. Perustusten routasuojat pitää ohentaa rakenteesta pois päin asteittain niin, että routimiserot saadaan pidemmälle matkalle. Rakennukset tulee salaojittaa 110 mm salaojaputkilla, joiden ympärille täytetään salaojitusoraa tai sepeliä. Salaojien kaltevuuteen tulee kiinnittää huomiota. Tie- ja paikoitusalueilla asfaltissa pitää olla tarpeeksi isot kallistukset, että kuivatus toimii, vaikka asfalttiin tulee painumia.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### **Yhdyskuntarakenne**

Alue sijoittuu Ähtärin liikekeskustaan.

#### **Rakennettu ympäristö ja rakennuskanta**

Suunnittelualueella sijaitsee 1970-luvun alussa rakennettuja huoltoasemarakennuksia, jotka on tarkoitus purkaa. Maanalaisia säiliöitä ei tässä vaiheessa olla poistamassa.

#### *Täydentävä rakennusinventointi 2010*

Yleiskaavaa varten laaditun täydentävän rakennusinventoinnin mukaan alueella ei ole todettu rakennetun kulttuuriympäristön erityisiä kohteita.

#### **Muinaisjäännökset**

Yleiskaavaa varten laaditun muinaijäännösinventoinnin ja Museoviraston vuonna 2014 laatiman muinaijäännösten tarkistuksen perusteella alueella ei ole todettu kiinteitä muinaijäännöksiä.

#### **Palvelut**

Suunnittelualue sijoittuu Ähtärin liikekeskustaan.

#### **Asuminen**

Ostolantien toisella puolella on asuinkerrostaloja. Myös radan toisella puolella on asutusta.

#### **Liikenne**

Alue sijoittuu Ostolantien, Niittyläntien ja Virtaintien (kt 68, Virrat – Pietarsaari) väliselle alueelle. Ostolantien ja Niittyläntien varressa on kevyen liikenteen väylä ja Niittyläntien päässä olevan kevyen liikenteen alikulun kautta on yhteys myös radan pohjoispuolelle. Myös Virtaintien varressa on tien itäpuolella kevyen liikenteen väylä ja alikulkukäytävä Virtaintien alitse.

Rautatieliikenteen rata välillä Seinäjoki–Haapamäki kulkee suunnittelualueen pohjoispuolella. Radalla on henkilö- ja tavaraliikennettä.

#### **Liikenteen aluevarausuunnitelma**

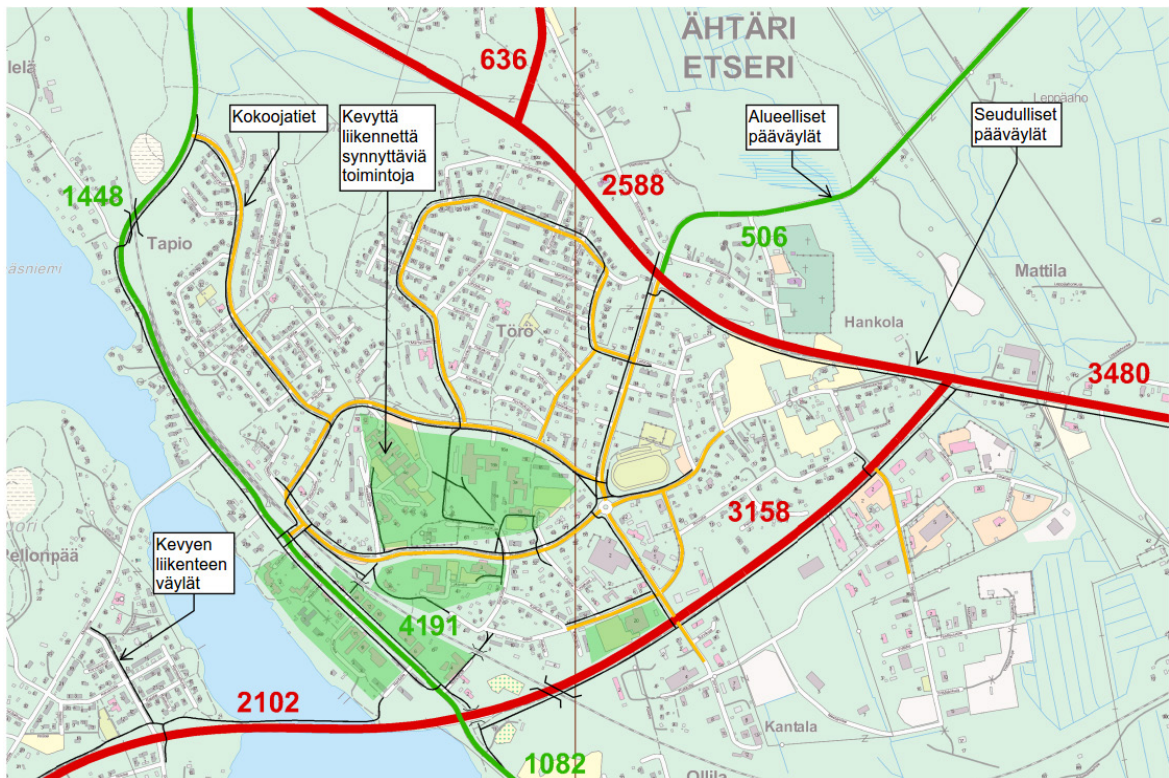
Ramboll Finland Oy on tehnyt vuonna 2016 aluevaraustarkastelun, jossa on määritelty liikenne- ja katualueiden tilatarpeet Ostolantien – Pihlajavedentien ja Virtaintien (kt 68) risteuksen kier-

toliittymän sekä Niitylängtien jatkeen ja rautatien ajoneuvoalituksen osalta. Lisäksi on selvitetty pysäköintialueiden määrää ja sijoittumista sekä huoltoliikenteen yhteyksiä korttelissa 6.

Nykyiset liikennemäärät, kevyen liikenteen väylät ja teiden ja katujen toiminnallinen luokitus on esitetty kuvassa 3. Kuvassa on esitetty vihreällä värillä alueet, mihin sijoittuu eniten kevyttä liikennettä synnyttäviä toimintoja.

### Ostolantie

Ostolantie on saneerattu 1990-luvulla ja varustettu tien molemmin puolin kevyen liikenteen väylillä. Tien ajonopeuksia on pyritty hillitsemään hidastein ja ajoradan ja kevyen liikenteen väylien väliin on istutettu lehmusrivit parantamaan katunäkymää ja luomaan viihtyisyyttä.



**Kuva 3. Nykyiset liikennemäärät (keskimääräinen vuorokausiliikenne 2015) ja teiden toiminnallinen luokitus sekä kevyttä liikennettä synnyttävien toimintojen sijainti.**

### Virtaintien ja Ostolantien liittymä

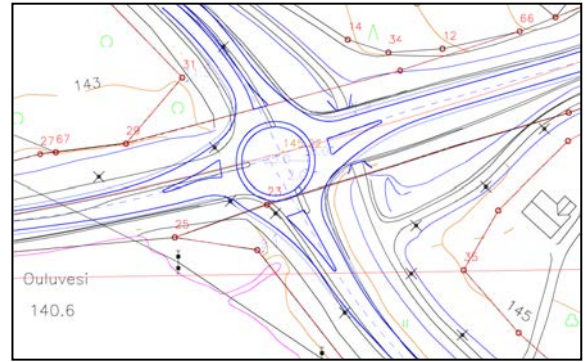
Virtaintien ja Ostolantien liittymä on pääsuunnassa kanavoitu nelihaaraliittymä, kuva 4. Kevyen liikenteen alikulku sijoittuu heti liittymän pohjoispuolelle, kuvassa näkyvien kaiteiden kohdalle. Liittymä on vaarallinen ja siinä liikennöinti koetaan hankalaksi varsinkin vilkkaan liikenteen aikaan mm. päätiellä esiintyvien ylinopeuksien vuoksi. Liittymän kuormitusaste on tavallisena perjantaina 0,39 (eli n. 39 % kapasiteetista käytössä) ja keskimääräinen viivytys 9 sekuntia ja jonopituus 2 autoa. Kesäkaudella vastaavasti 0,61, 17 sekuntia ja 4 autoa. Osayleiskaavassa liittymä on esitetty muutettavaksi kiertoliittymäksi.



**Kuva 4. Virtaintien ja Ostolantien nelihaaraliittymä nykytilanteessa.**



Virtaintien ja Ostolantien liittymä on turvallisuuden ja toimivuuden vuoksi varauduttava korvaamaan kiertoliittymällä. Kiertoliittymä voidaan toteuttaa niin, että nykyistä kevyen liikenteen alikulkukäytävää ei tarvitse muuttaa. Tulohaarojen taivutukset tehdään nykyisen ajoradan sallimissa puitteissa. Alustava luonnos järjestelystä on kuvassa 5. Kiertoliittymä mahtuu sen perusteella nykyiselle tie- ja katualueelle ja alikulun suhteen on liikumavaraa n. 1,9 m. Kuvassa kiertoliittymän halkaisija on 25 m, mutta se voidaan toteuttaa tarvittaessa myös muutaman metrin pienempänä.



**Kuva 5. Luonnos Ostolantien – Pihlajavedentien ja Virtaintien kiertoliittymästä**

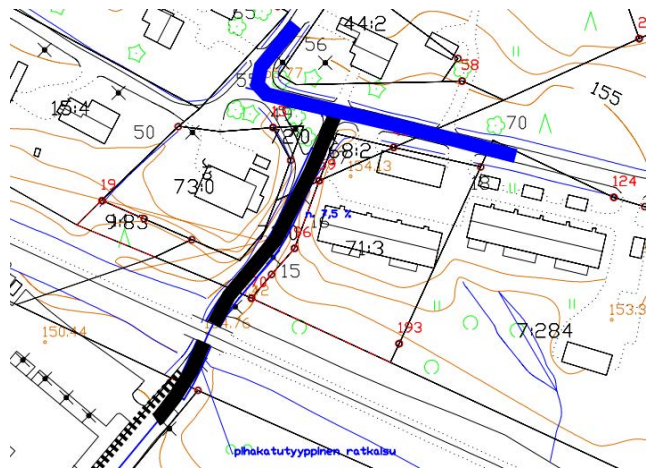
Kulkuyhteydet Ostolantien ja Oikotien palvelujen välillä

Aluevaraussuunnitelmassa on tutkittu autoliikenteen kulkuyhteyksiä Ostolantien ja Oikotien palvelualueiden välillä. Osayleiskaavassa osoitetun Niitylängtien jatkeen toteuttamismahdollisuus radan alitse Oikotien liikealueelle (S-market ja ABC) on oleellisesti vaikeutunut, kun Alatie, Niitylängtien ja rautatien rajaamaan kortteliin 88 on rakennettu rivitalo. Sen vuoksi Niitylängtien jatketta ei voi enää kääntää Alatie suuntaan. Tällöin Niitylängtien pituuskaltevuus muodostuu autoliikenteen kannalta liian jyrkäksi liittyttäessä Alatiehen. Niitylängtien nykyinen silta rautatien kohdalla on liian kapea palvelemaan sekä henkilöautoja että kevyttä liikennettä. Autoliikenteen yhteys edellyttäisi siten sillan uusimista ja silti siltaan jäisi rajoitettu alikulkukorkeus n. 3,0 – 3,3 m.



**Kuva 6. Niitylängtien alikulkusilta.**

Aluevaraussuunnitelmassa tutkittiin henkilöautoliikenteen järjestämistä Niitylängtiellä pihakaturatkaisulla, jolloin kevyt liikenne ja autot kulkisivat sillan kohdalla ja siitä Alatielle samalla väylällä. Näin kadusta muodostuisi sekaliikenteen väylä, jonka nopeusrajoitus olisi 20 km/h ja kevyen liikenteen turvallisuus pitäisi lisäksi varmistaa hidastein ja sopivin kadun kalustein muuttamalla katu ympäristöä pihakatumaiseksi. Nykyisen silta-aukon korkeus riittää hyvin henkilöautoille, mutta leveys mahdollistaa vain yhden ajokaistan. Tällainen ratkaisu taas ei vastaa läpikulkevan asiointiliikenteen tarpeita ja huonontaa kevyenliikenteen asemaa nykyisestä sekä alikulun kohdalla että koko Alatiellä. Lisäksi ongelmana on se, että radan ja Alatie välillä asemakaava ja rakennukset eivät anna mahdollisuutta leventää juurikaan Niitylängtiä, joten pihakaturatkaisu jää heikoksi eikä anna riittävää turvallisuutta kevyen liikenteen käyttäjille. Kunnollisen ratkaisun toteuttaminen edellyttäisi sillan uusimista ja kalliita tukimuuriratkaisuja, mutta edelleen olisi vaikeuksia pituuskaltevuuden (yli 7,5 % eikä riittävää lepotasannetta Alatie liittymässä) ja riittämättömän katutilan kanssa. Niitylängtien alikulkuun voisi Oikotien liikealueelta suuntautua arviolta 200–400 ajon/vrk ja lisäksi muuta alueen asiointi- ja työmatkaliikennettä liikennettä likimain saman verran. Tällöin ei yksikaistainen ratkaisu enää ole toimiva.

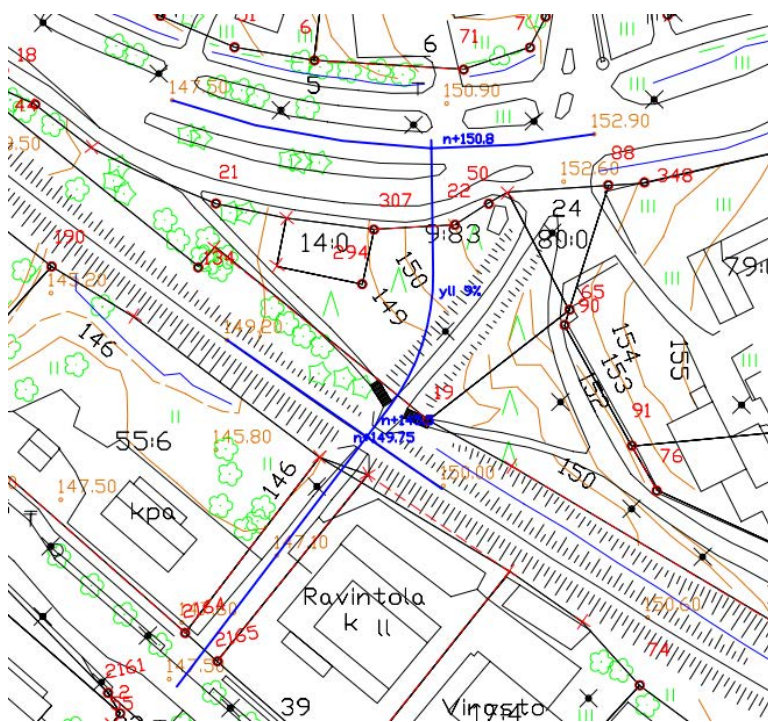


**Kuva 7. Luonnos Niitylängtien jatkeen pihakaturyyppisestä vaihtoehdosta.**

Aluevarausuunnitelmassa tutkittiin myös autoliikenneyhteyden sijoittamista Niittyläntiestä länteen päin olevaan nykyiseen Yhteiskoulun/lukion länsipuoliseen kevyenliikenteen alikulkuun. Silta-aukko on n. 3 m leveä ja n. 2,1 m korkea. Jos autoliikennettä siihen ohjataan, tulisi silta rakentaa kokonaan uudestaan. Tutkittiin myös mahdollisen autoliikenteen yhteyden toteuttamisedellytyksiä. Ähtärintie radan pohjoispuolella on korkealla, joten nykyistä linjausta noudattaen ei autoliikenteen ratkaisu onnistu. Ähtärintien päässä pitäisi linjausta taivuttaa voimakkaasti länteen, jonne Ähtärintie laskee. Tällä tavalla pituuskaltevuus hiukan helpottuisi, mutta ei muodostu edelleenkaan edes kohtalaiseksi (olisi yli 9 % jos alikulun alikulkukorkeus olisi n. 2,6–2,8 m). Lisäksi linjauksen vuoksi pitäisi poistaa nykyinen pysäköintialue ja uhrata komea puistomännikkö. Liikenneturvallisuuksiin yhteys kyllä parantaisi tasoristeyksen käytön vähentyessä huomattavasti. Se palvelisi myös radan pohjoispuolisen alueen ja keskustan välisiä yhteyksiä paremmin kuin Niittyläntien jatke. Alikulkukorkeuden vuoksi linjausta pitäisi leikata maanpinnan alle radan eteläpuolellakin, jolloin viereisten tonttien käyttö vaikeutuisi.



Kuva 8. Yhteiskoulun/lukion länsipuolella oleva alikulkusilta.



Kuva 9. Luonnos Yhteiskoulun/lukion länsipuolisesta ajoneuvojen alikulkuyhteydestä.

Ajomatkat Alatieltä S-marketilta Ostolantien keskikohtaan muodostuisivat eri reiteillä seuraaviksi:

Linjatien, Ähtärintien ja tasoristeyksen kautta Ostolantielle	1,49 km	tasoristeyksessä korkea turvallisuusriski autoilijalle (kuoleman tai loukkaantumisen riski, intensiteetti n. 10–15 junavuoroa päivässä)
Oikotien ja kt:n 68 kautta Ostolantielle	1,26 km	Toisessa ajosuunnassa kaksi vaikeaa kääntymistä vilkkaan päätien risteyksessä, jossa melko korkea riskitaso (loukkaantumiseen johtavan onnettomuuden riski, intensiteetti n. 1500 ajon/vrk), kiertoliitymä lieventäisi riskiä

Ähtärintien ja läntisen alikulun kautta Ostolantielle	1,11 km	Sujuvampi, turvallisempi ja lyhyempi yhteys vaatisi n. 100 000 + 500 000 euron investoinnin, liikenneennuste yhteydelle n. 800–1000 ajon/vrk
Alatien ja Niityläntien alikulun kautta Ostolantielle	0,85 km	Sujuvampi, turvallisempi ja lyhyempi yhteys vaatisi n. 250 000 + 500 000 euron investoinnin, liikenneennuste yhteydelle n. 400–800 ajon/vrk

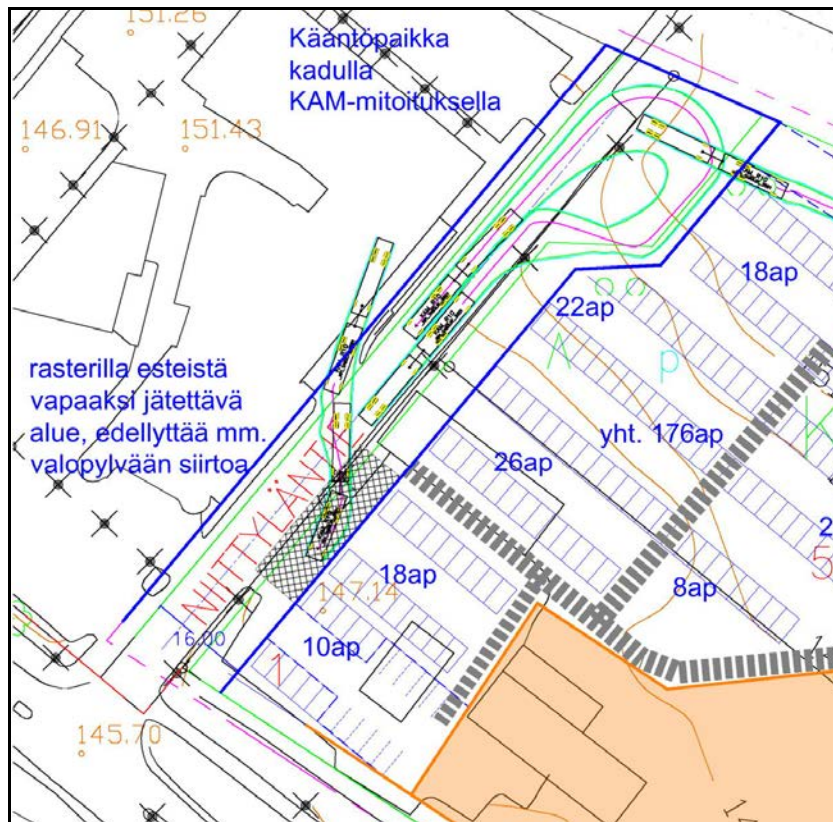
Jommankumman sillan uusiminen henkilöautoliikenteelle liikennöitäväksi (vapaa aukko n. 10 m x 2,8 m) maksaisi n. 500 000 euroa. Lisäksi tulevat kadunrakentamisen kustannukset.

### Niityläntie

Korttelin 6 osalta nykytilanteessa liikenteellisenä ongelmana voidaan todeta korttelissa 5 olevan päivittäistavarakaupan huoltolaituri, jonne on peruutettava Niityläntieltä. Jakeluauto on kääntävä paluusuuntaan ennen peruuttamista. Nyt se tapahtuu helposti tyhjillään olevan huoltoaseman pihassa, mutta kun alue rakennetaan, on kääntymiselle varattava riittävä tila Niityläntiellä. Peruutus vaarantaa jonkin verran kevyen liikenteen väylän turvallisuutta.

Huoltoauton kääntymistä varten tarvitaan kääntöpaikka Niityläntien päässä, ettei autojen tarvitse kääntyä peruuttamalla kevyen liikenteen väylän poikki. Tilantarve on tutkittu ajouramallilla moduli-rekan (25.25 m pitkä perävaunullinen kuorma-auto) tilantarpeen mukaisesti ja se on kuvan 10 mukainen.

Niityläntien katualueen leveydeksi esitetään 16 m. Tila muodostuu 3,5 metrin pyörätiestä kadun molemmin puolin, 7,0 metrin ajoradasta sekä noin 3 metrin kääntymistilasta, jota voidaan käyttää myös pysäköintiin, ja viheralueesta.



Kuva 10. Huoltoajoneuvon kääntöpaikan tilantarve.

Ostolantien ja Niityläntien liittymän toimivuus ei edellytä lisäkaistojen järjestämistä.

### Pysäköinti

Korttelin 6 pysäköinnin mitoitus on tehty alustavasti tontin rakennusoikeuden ja mahdollisen käyttötarkoituksen pohjalta. Korttelille suunniteltu rakennusoikeus on 5000 krsm<sup>2</sup>.

Alustava mitoitus:

toiminto	kerrosala m <sup>2</sup>	p-paikkaa/krsm <sup>2</sup>	p-paikkatarve
päivittäistavarakauppa	3 300	1 ap/30 krsm <sup>2</sup>	110
tilaa vievä kauppa	1700	1 ap/50 krsm <sup>2</sup>	35
yhteensä	5000		145

### **Tekninen huolto**

Suunnittelualue on vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkoston piirissä. Alueen lounaisreunassa Ostolantien varressa kulkee vesijohto.



**Kuva 11. Tekniset verkostot**

### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

#### *Melu*

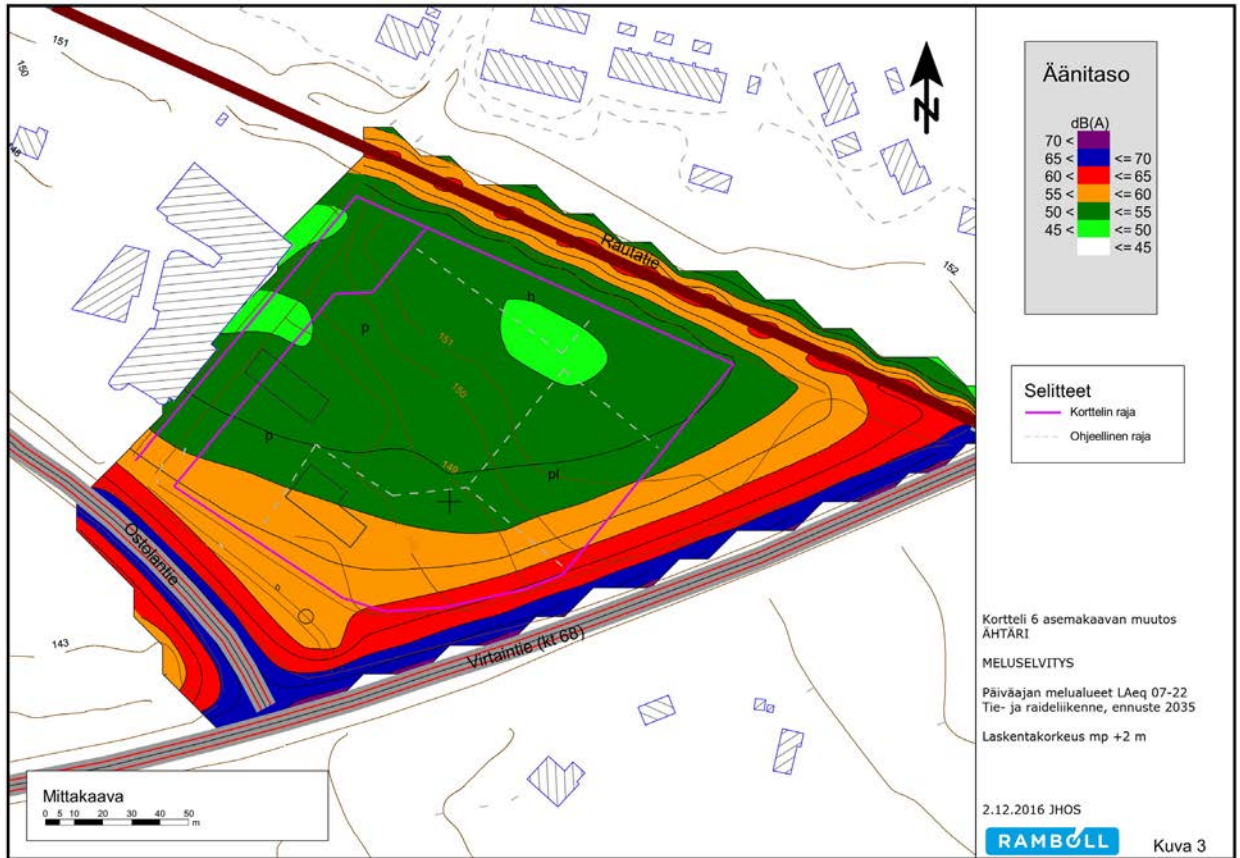
Virtaintien (kt 68) keskivuorokausiliikenne oli Ostolantien liittymästä itään päin 3153 ajoneuvoa/vrk ja länteen päin 2102 ajoneuvoa/vrk vuonna 2016. Ennustettu liikennemäärä vuodelle 2035 on Virtaintiellä Ostolantien liittymästä itään päin 4257 ajoneuvoa/vrk ja länteen päin 2838 ajoneuvoa/vrk. Ennustetuilla liikennemäärällä ja ajoneuvonopeudella 60 km/h keskimääräinen 55 dB:n ulkomelualue ulottuu noin 45–57 metrin päähän tien keskilinjasta.

Ostolantien keskivuorokausiliikenne oli 4191 ajoneuvoa/vrk vuonna 2016. Ennustettu liikennemäärä vuodelle 2035 on Ostolantiella 5867 ajoneuvoa/vrk. Ennustetuilla liikennemäärällä ja ajoneuvonopeudella 40 km/h keskimääräinen 55 dB:n ulkomelualue ulottuu noin 44–58 metrin päähän tien keskilinjasta.

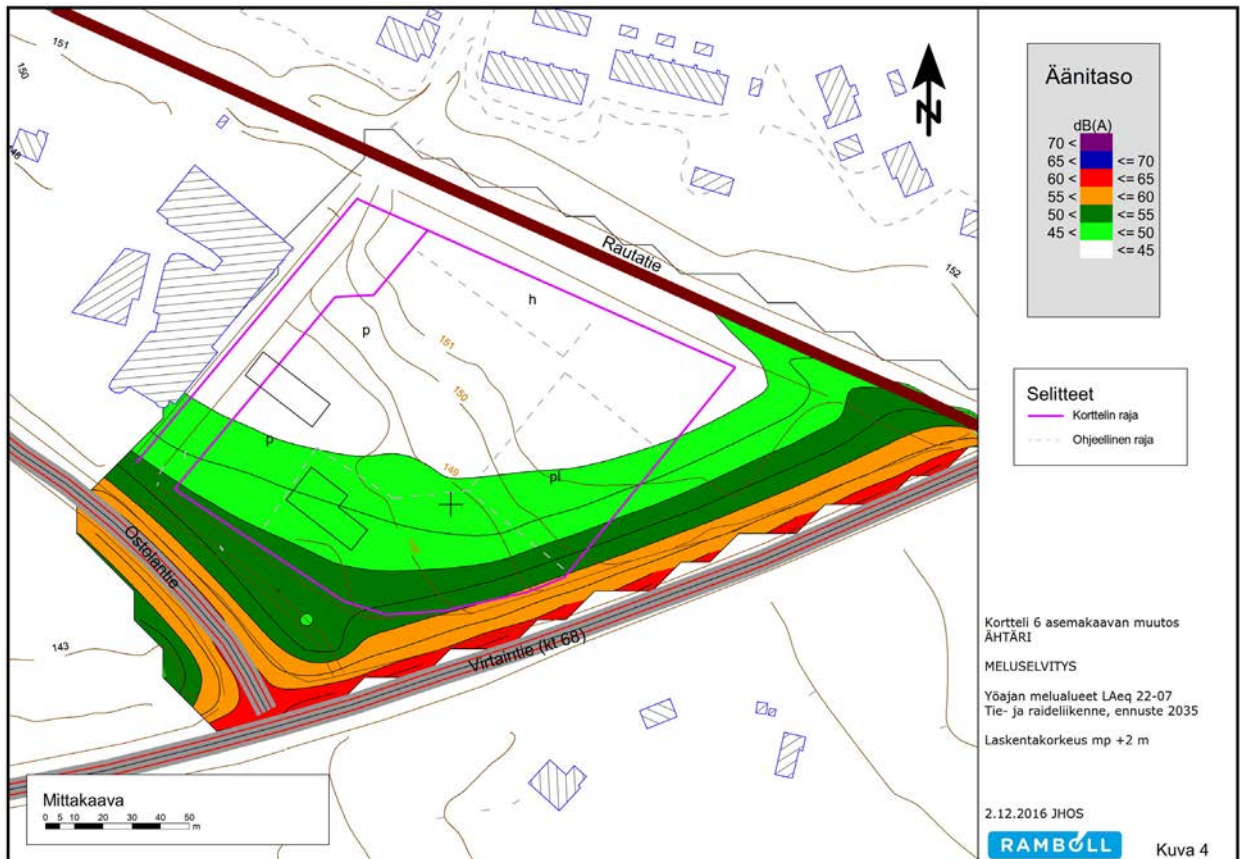
Liikennemelu ei aiheuta suojaustarvetta sisämelun suhteen normaaleilla seinärakenteilla. Ulkomelun suhteen suojaustarvetta saattaa aiheutua riippuen alueelle sijoitettavien lähipalveluiden luonteesta. Rakennusalojen rajalla (Virtaintien suunnassa) suurin päiväajan melutaso on noin 62 dB. Melun ulko-ohjearvojen tulee täyttyä kohteen oleskeluun käytettävillä piha-alueilla (esim. hoito- tai oppilaitosalueiden päiväohjearvo 55 dB).

Raideliikenteen melu ei ylitä ohjearvoja tontilla eikä näin ollen aiheuta suojaustarvetta rautatiemelun suhteen alueella.

#### **Liite 2. Meluselvitys**



Kuva 12. Liikennemeluselvityksen kuva 3, päiväajan melualueet (ennuste 2035).



Kuva 13. Liikennemeluselvityksen kuva 3, yöajan melualueet (ennuste 2035).

### Tärinä

Alue sijoittuu raideliikenteen mahdolliselle tärinäalueelle.

#### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan vuonna 2001. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.

Ähtärin kaupunki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa 23.5.2005 vahvistettu maakuntakaava.

Tuulivoimaa käsittelevä **vaihemaakuntakaava I** on vahvistettu 31.10.2016.

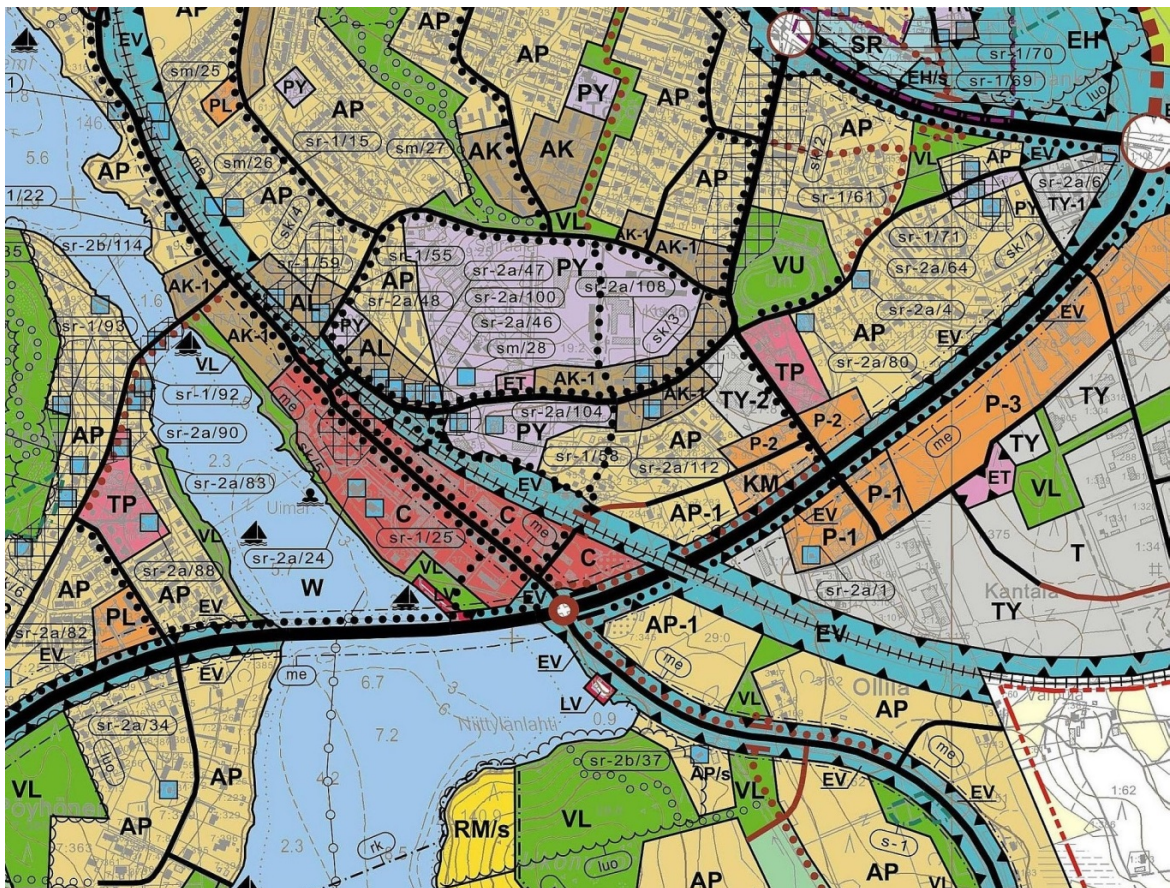
Kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihemaakuntakaava II** on hyväksytty maakuntavaltuustossa 30.5.2016 ja se on tullut voimaan 11.8.2016.



Kuva 14. Ote maakuntakaavasta

#### Yleiskaava

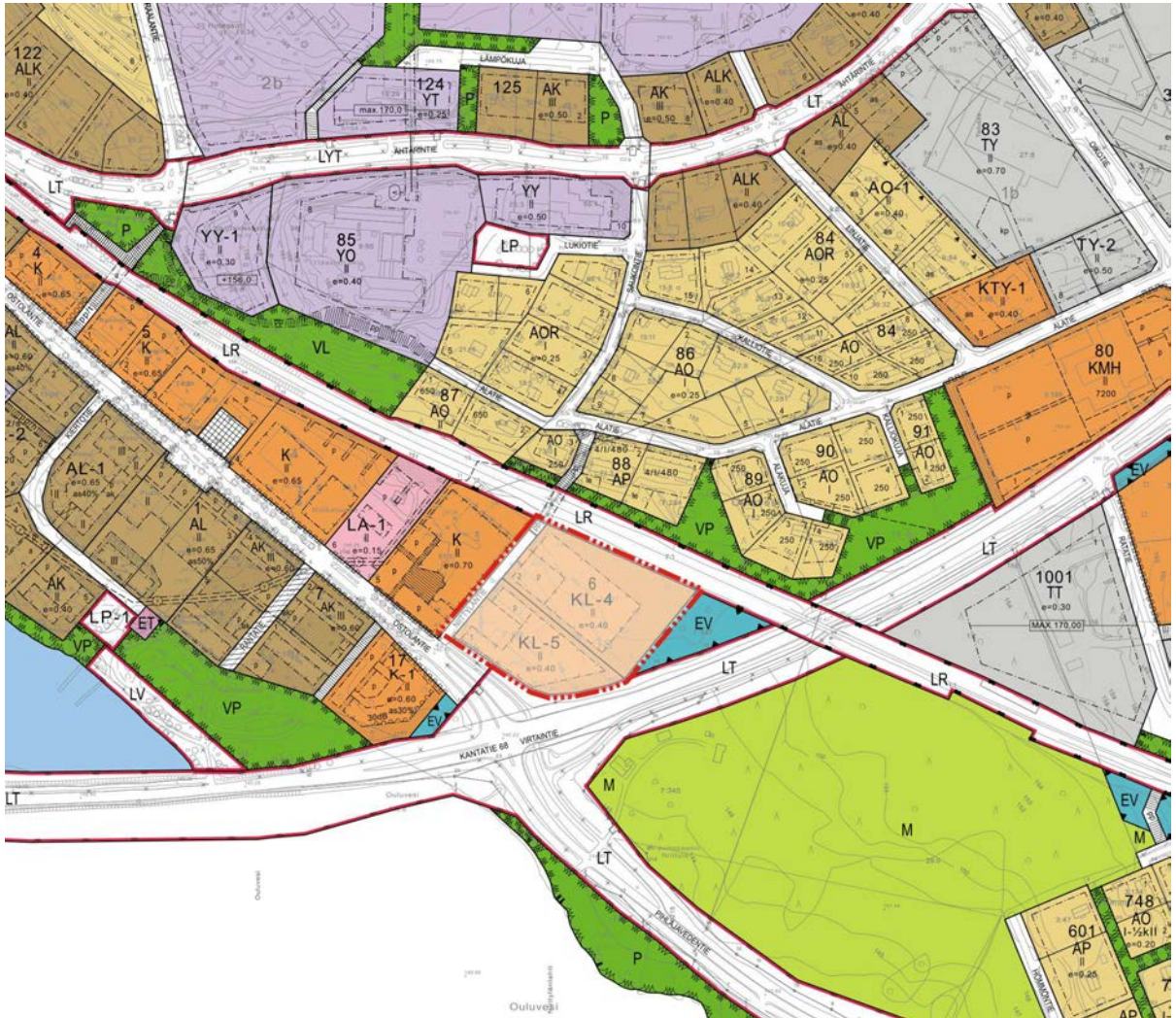
Kaavoitettavalla alueella on voimassa Keskustaajaman osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.11.2013.



Kuva 15. Ote osayleiskaavasta KV 11.11.2013

## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 20.3.2000 hyväksymä Keskustaajaman rakennuskaavan muutos.



Kuva 16. Ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen raja

## Rakennusjärjestys

Ähtärin kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 20.1.2003.

## Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartan alueelle on laatinut Kiinteistö ja Mittaus Oy vuonna 2013. Pohjakartta on hyväksytty 17.1.2014.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavoitustyöhön ryhdyttiin tarpeesta sijoittaa kortteliin 6 vähittäiskaupan suuryksikköä vastaava myymäläkeskittymä. Samalla on tarpeen tarkistaa Niityläntien katualueen mitoitusta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ähtärin kaupunginhallitus on tehnyt 4.2.2015 päätöksen asemakaavamuutoksen laatimisesta alueelle. Kaavoitustyö käynnistettiin keväällä 2015 Ramboll Finland Oy:ssä.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavoitustyötä varten laadittiin 9.6.2015 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisiksi määriteltiin suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajat, kaupungin asukkaat, kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus, tekninen lautakunta, muut lautakunnat, Ähtärin Energia ja Vesi Oy, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo, Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos, Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi/rautatieosasto, Anvia Oyj, Koillis-Satakunnan Sähkö Oy, Sonera Oyj, Ähtärin yrittäjät ry, Ähtärin yrittäjänaiset ry, mahdolliset muut yritykset ja yhteisöt sekä muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu 2.12.2016.

#### ***Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma***

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedottamisen yhteydessä.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 8.7.–7.8.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin viranomaisille ja siitä saatiin kaksi lausuntoa. Lisäksi saatiin kahdeksan mielipidettä, joilla oli useita allekirjoittajia.
- Kaavaluonnos on ollut MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 18.5.–17.6.2016. Kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille. Kaavaluonnoksesta saatiin kolme lausuntoa.
- Kaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä \_\_.\_\_.–\_\_.\_\_.\_\_\_\_ välisen ajan.
- Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan \_\_.\_\_.\_\_\_\_ esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten työneuvottelu järjestettiin 19.5.2015. Muuten viranomaisyhteistyö hoidetaan lausunnotmenettelyllä.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### **Kaupungin asettamat tavoitteet**

Kaupungin tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että kortteliin 6 voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä vastaava myymäläkeskittymä. Samalla tarkistetaan Niityläntien katualueen mitoitusta. Kaupungin asettamana tavoitteena on lisäksi mm. kaupunkikuvan parantaminen ja palveluiden kehittäminen.



## **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

### *Maakuntakaava*

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, joka liittyy seutukuntakeskuksen keskustatoimintojen alueeseen (C). Suunnittelualue sisältyy myös Alavuden, Kuortaneen, Lehtimäen, Töysän ja Ähtärin alueelle osoitettuun matkailun vetovoima-alueeseen (mv), joka kohdeselostuksen mukaan on luonto- ja ostosmatkailun muodostama kokonaisuus, jossa on painotettu virkistystä.

Vaihemaakuntakaavassa I ei ole esitetty aluetta koskevia merkintöjä tai määräyksiä.

Vaihemaakuntakaavassa II Ähtärin keskustaajama on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (c) ja alueen seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on 15 000 k-m<sup>2</sup>. Vaihemaakuntakaavassa II on osoitettu myös kantatie ja rautatie.

### *Osayleiskaava*

Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C). Osayleiskaavassa Niitylängtien jatkeelle on esitetty uusi sisäinen katuyhteys ja rautatien alitus Ostolantien ja Oikotien liikekeskuksen välille sekä kiertoliittymä Ostolantien – Pihlajavedentien ja kantatien 68 risteykseen. Lähiympäristöön on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C), pientalovaltaista asuntoaluetta (AP-1) sekä suojaviheralueita (EV). Ostolantien varteen on merkitty olemassa olevat kevyen liikenteen väylät.

### *Asemakaava*

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 6 tontti 1 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-5), jolle voidaan sijoittaa myös huoltoaseman tiloja enintään 300 k-m<sup>2</sup>, ja tontti 2 liikerakennusten korttelialueeksi (KL-4), jolle voidaan sijoittaa myös varastotiloja enintään 40 %. Korttelin rakentamistehokkuus on e=0.40. Niitylängtie on osoitettu katualueeksi ja kadun päähän on merkitty pyörätiealuetta. Lähiympäristöön on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K, K-1), rautatiealuetta (LR), yleisen tien aluetta (LT) sekä suojaviheraluetta (EV).

### *Kaupallinen selvitys*

Santasalo Ky on laatinut Ähtärin kaupungin toimesta kaupallisen selvityksen yleiskaavoituksen yhteydessä vuonna 2013. Selvityksen mukaan palveluja on tärkeää kehittää Ostolantien varressa nykyistä rakennuskantaa tiivistämällä ja uudistamalla ja osa uudesta liiketilasta voisi toteutua vähittäiskaupan suuryksikön muodossa. Suuryksikkö voi muodostua erikoiskaupan liikekeskuksesta tai esimerkiksi sellaisesta liikekeskuksesta, jossa on päivittäistavarakauppaa sekä pienempiä liiketiloja erikoiskaupalle ja palveluille. Lisäksi selvityksen mukaan Virtaintien ja Pihlajavedentien kulmauksessa oleva alue on hyvä tilaa vaativan kaupan sijoituspaikka, joka yhdistäisi Oikotien ja Virtaintien kaupan aluetta lähemmäksi keskustaa. Muutoinkin hyvä tavoite olisi, että Oikotien kaupan alue liittyisi nykyistä paremmin keskusta-alueeseen.

### *Liikenteen aluevarausuunnitelma*

Osayleiskaavassa esitettyjen liikenteellisten tavoitteiden tutkimiseksi asemakaavaa varten laadittiin vuonna 2016 aluevaraustarkastelu, jossa määriteltiin liikenne- ja katualueiden tilatarpeet Niitylängtien jatkeen ja rautatien ajoneuvoalituksen sekä Ostolantien – Pihlajavedentien ja Virtaintien (kt 68) risteyksen kiertoliittymän osalta. Lisäksi selvitettiin pysäköintialueiden määrää ja sijoittumista sekä huoltoliikenteen yhteyksiä.

## **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Alueen sijoittuminen rautatien mahdolliselle tärinäalueelle ja maaperän puhdistamistarpeet huomioidaan kaavoituksessa.

## **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

### **4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

#### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Kaavoitustyötä varten laadittiin 9.6.2015 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta pyydettiin lausunnot viranomaisilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa ja kahdeksan mielipidettä, joilla oli useita allekirjoittajia. Lausunnot saatiin perusturvalautakunnalta ja Etelä-Pohjanmaan liitolta. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavoituksesta.

Mielipiteissä vastustettiin Niitylängtien ja Alatieen väliſen alikulun muuttamista ajoneuvoliikenteelle. Lisäksi esitettiin Niitylängtien leventämistä tavarantoimitusten turvaamiseksi.

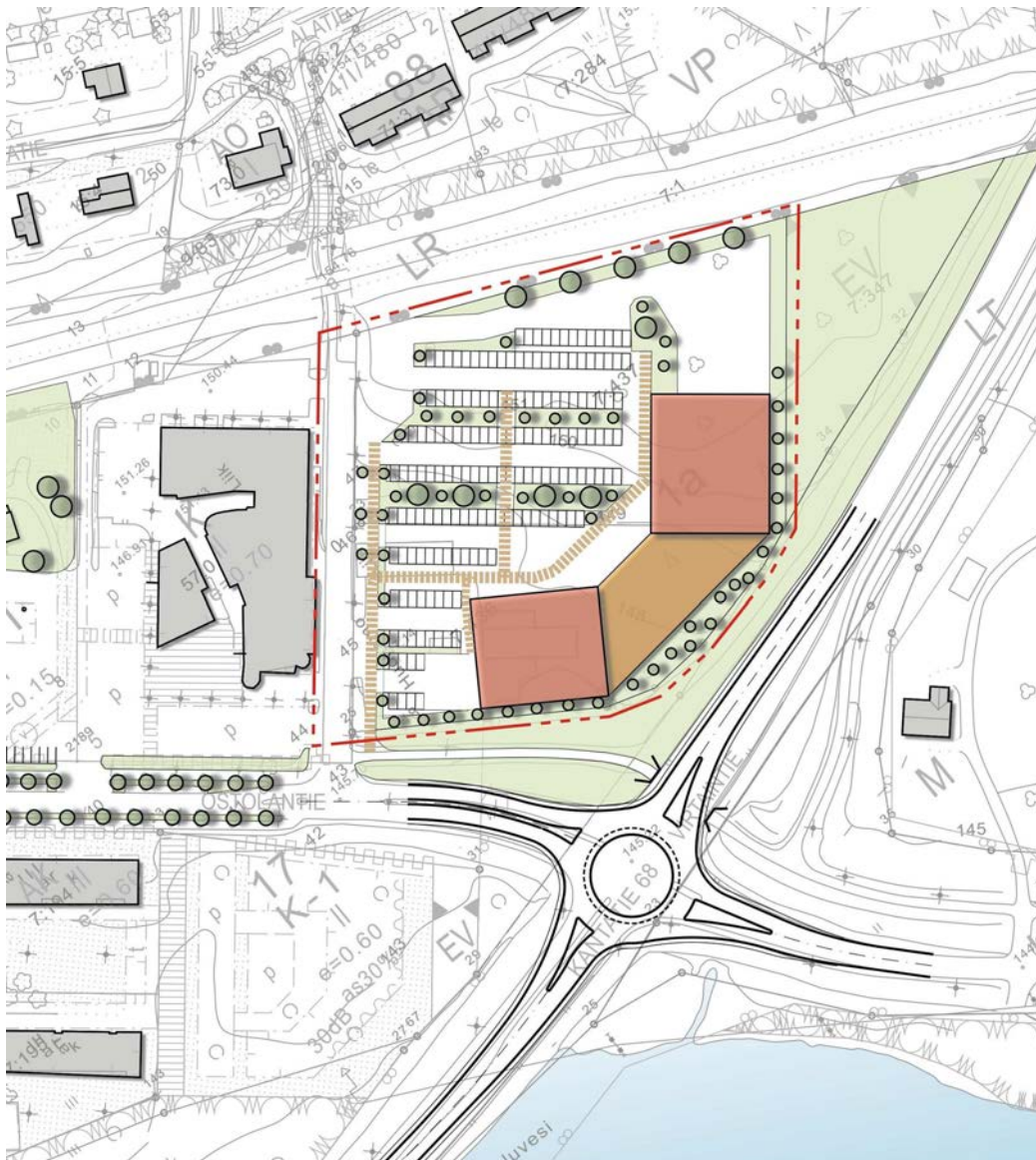
### Yleissuunnitelma

Korttelin 6 asemakaavamutoksen vaihtoehtojen selvittämiseksi laadittiin yleissuunnitelma, jossa tarkasteltiin Ostolantien keskeisen liiketoiminta-alueen kaupunkikuvallisia, ympäristöllisiä ja palvelujen kehittämiseen liittyviä lähtökohdia. Yleissuunnitelma vaihtoehtoja on käsitelty kaupungin asettamassa työryhmässä. Vaihtoehtojen pohjalta laadittu yleissuunnitelma on esitetty kuvassa 17.

#### *Kehittämisen lähtökohdat*

Yleissuunnitelman laatimisessa on huomioitu seuraavat lähtökohdat:

- tavoitteena on kaupan suuryksikkö n. 5000 krs<sup>m</sup> (KM)
- muita toimintoja voi olla esim. lounasruokala
- sijainti näkyvällä ja liikenteellisesti keskeisellä paikalla
- tontilta avautuvan järvimaiseman hyödyntäminen
- pysäköinnin määrä ja sijoittuminen sekä huolto liikenteen yhteydet
- viereisen kauppakeskus Monitorin huoltoyhteystarpeet
- Niitylängtien katualueen leveyden tarkistustarpeet
- kevyen liikenteen yhteydet
- Ostolantien – Pihlajavedentien ja Virtaintien kiertoliittymän tilatarve



Kuva 17. Korttelin 6 ja Niitylängtien yleissuunnitelma 3.5.2016

### Kaavaluonnos 3.5.2016

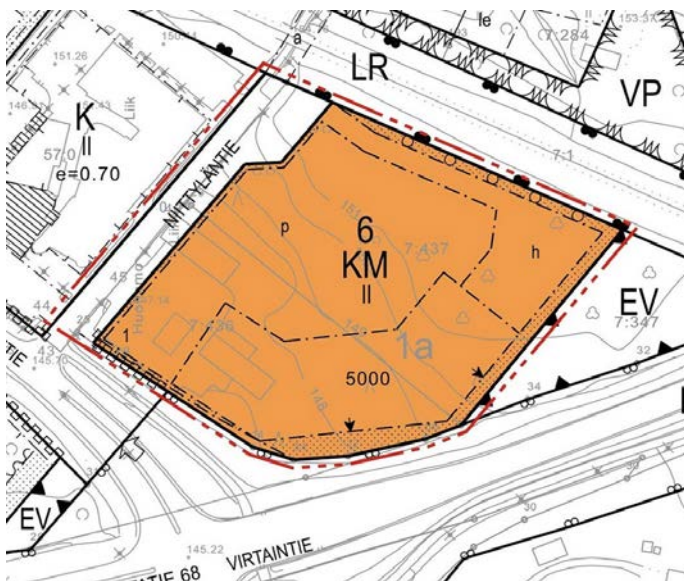
Alueelta laadittiin lähtötietojen sekä esitettyjen tavoitteiden ja käytyjen neuvottelujen perusteella kaavaluonnos, joka on päivätty 3.5.2016. Luonnoksessa alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Niittyläntien katualuetta on levennetty ja kadun päähän on sijoitettu kääntymispaikka.

Kaavaluonnos oli yleisesti nähtävillä 18.5.–17.6.2016. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta sekä sähköyhtiöltä. Lausunnot saatiin Etelä-Pohjanmaan liitolta, Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä sivistyslautakunnalta. Sivistyslautakunnalla ei ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

**Etelä-Pohjanmaan liiton** mukaan selostuksessa on riittäväällä tavalla kuvattu voimassaolevan maakuntakaavan merkinnät. Etelä-Pohjanmaan II vaihemaakuntakaava, joka käsittelee kaupaa, liikennettä ja keskustatoimintoja on hyväksytty maakuntavaltuustossa 30.5.2016. Vaihemaakuntakaavassa Ähtärin keskustaaajama on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, alueen seudullisesti merkittävien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoituksen ollessa 15 000 k-m<sup>2</sup>. Vaihemaakuntakaava ei ole vielä lainvoimainen. Liitto esittää, että kaavaehdotuksessa selostusta täydennetään II vaihemaakuntakaavan tilanteen kuvauksella. Liitto pitää kaavan tavoitteita keskustan kaupunkikuvan parantamisesta ja palveluiden kehittämisestä hyvänä ja yhteneväisinä vaihemaakuntakaavaan kaupan palveluverkon sekä keskustatoimintojen alueiden tavoitteen suhteen. Etelä-Pohjanmaan liiton näkemyksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköt tulee sijoittaa ensisijaisesti keskustoihin MRL:n 9a -luvun kaupan erityisten sisältövaatimusten mukaisesti. Liitolla ei ollut asemakaavamuutoksesta muuta lausuttavaa.

**Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen** mukaan huoltoasema-alueen maaperän pilaantuneisuustutkimuksissa on havaittu osin pilaantuneita maa-aineksia ja alueelle on levitetty asfaltti, jotta alueen hulevedet eivät pääse huuhtomaan pilaantuneita aineksia muualle maastoon. Nykyisessä polttoainejakeluaseman käyttötarkoituksessa tutkimuksissa havaitut kohonneet hiilivetyjä sijaitsevat maankohdat eivät aiheuta tällä hetkellä nykyisessä käyttötarkoituksessa maaperän kunnostustarvetta. Havaitut pitoisuudet saattavat kuitenkin aiheuttaa maankäytön rajoituksia maankäytön muuttuessa. Rajoitteet tulee huomioida esim. maan kaivutöiden yhteydessä ja tällöin on oltava riittävän ajoissa yhteydessä Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa.

Kaupallisen selvityksen mukaan palveluja on tärkeää kehittää Ostolantien varressa nykyistä rakennuskantaa tiivistämällä ja uudistamalla. Selvityksen mukaan osa uudesta liiketilasta voisi toteutua vähittäiskaupan suuryksikön muodossa. Nyt esitetty paikka kaupan suuryksikölle on hyvä sekä liikenteellisesti että toiminnallisesti. Suunniteltuun paikkaan sijoituessaan kaupan alue liittyisi nykyistä paremmin keskusta-alueeseen ja tukisi tätä. ELY-keskuksella ei ollut hankkeesta huomautettavaa.



Kuva 18. Ote kaavaluonnoksesta 3.5.2016

**Kaavaehdotus 2.12.2016**

Alueelta laadittiin luonnoksesta saatujen lausuntojen ja kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen kaavaehdotus 2.12.2016. Kaavaehdotuksessa korttelialueen merkintä on muutettu KM-alueesta KL-6-alueeksi, jonka myötä alueelle on sallittua sijoittaa lähipalvelutoimintoja. Tontin rakennusala laajennettu ja alueelle on osoitettu ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa lähipalvelutoimintoja, esimerkiksi päiväkodin. Myös kaavamääräyksiä on tarkistettu.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle muodostuu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueelle saa sijoittaa myös lähipalvelutoimintoja, esim. päiväkodin. Kaavan toteutuessa kokonaisuudessaan arvioidaan alueelle sijoittuvan työpaikkoja noin 34, jos mitoitustuserusteena käytetään 1 työpaikka / 200 liike-krsm<sup>2</sup> ja 1 työpaikka / 60 lähipalvelujen krsm<sup>2</sup>.

Mitoituksella 1 ap/30 liikerakennusten-krsm<sup>2</sup> kortteliin 6 muodostuu kokonaisuudessaan noin 176 autopaikkaa. Mikäli alueelle sijoittuu lähipalvelutoimintoja, esim. noin 60-paikkainen päiväkotin, niin lähipalvelutoimintojen autopaikkatarpeeksi on arvioitu noin 16 kpl mitoituksella 1 ap / työntekijä ja 1 ap / 100 krsm<sup>2</sup>.

Liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa on tarkemmat tiedot alueelle muodostuvista kerrosaloista ja pinta-aloista.

#### **Liite 4. Asemakaavan seurantalomake**

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on annettu määräyksiä mm. puuston säilyttämisestä. Lisäksi on annettu rakennustapa ohjaavia määräyksiä.

### 5.3 Aluevaraukset

Alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KL-6) sekä katualuetta.

#### 5.3.1 Korttelialueet

##### **Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KL-6**

Kortteli 6 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-6), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa lähipalvelutoimintoja, esimerkiksi päiväkodin.

- Alueella saa rakentaa enintään II-kerroksisia rakennuksia. Lisäksi korttelissa 6 saa rakentaa kellarin tasolla kerrosalaan luettavia tiloja ½ rakennuksen suurimman kerroksen alasta.
- Korttelialueelle on osoitettu 5300 krsm<sup>2</sup> rakennusoikeutta.
- Alueen itäosaan on osoitettu ohjeellinen alueen osa (pl), jolle saa sijoittaa lähipalvelutoimintoja.
- Korttelialueen reunaan rautatiealuetta vasten on määrätty säilytettävä tai istutettava puuriivi ja alueen reunoille istutettava alueen osa, jotka toimivat samalla suojavyöhykkeenä rautatiealuetta, liikennealueita ja muita toimintoja vasten.
- Korttelialueen rautatien puoleiselle osalle on merkitty alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa (h).
- Korttelialueen länsiosaan on merkitty pysäköimispaikka (p).
- Korttelin Ostolantien puoleiseen reunaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa vesijohdolle (v).
- Korttelialueen eteläreunaan Ostolantietä ja Niityläntien liittymää vasten on merkitty katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Entisen huoltoaseman piha-alueelle on merkitty kunnostettava maa-alue (saa). Maaperän puhdistamistarve on selvitettävä ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 30 liikerakennusten krsm<sup>2</sup> ja lähipalvelutoimintojen alueella 1 ap / työntekijä ja 1 ap / 100 krsm<sup>2</sup>.

#### 5.3.2 Muut alueet

##### **Katualueet**

Niityläntietä on levennetty ja jatkettu alikululle saakka. Kadun päähän on sijoitettu kääntymispaikka.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### **Yhdyskuntarakenne**

Alueen rakentaminen täydentää alueen nykyistä rakennetta ja maankäytöllistä kehitystä. Rakentaminen on osayleiskaavan mukaista. Suunnittelualue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti liittyen tiiviisti muihin keskustatoimintoihin.

#### **Kaupunkikuva**

Kookkaan rakennusmassan sijoittaminen Ostolantien ja Virtaintien tuntumaan kehittää Ostolantien sisääntulonäkymää keskustamaiseksi.

#### **Palvelut**

Alueen rakentuminen täydentää Ähtärin keskustan palveluja.

#### **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Kaava mahdollistaa toteutuessaan keskusta-alueen työpaikkojen määrän lisäämisen.

#### **Liikenne**

Täydennysrakentaminen lisää liikennettä alueella. Ostolantien varressa on rakennettu kevyen liikenteen väylä. Kauppakeskuksen ja ympäristön kaavaratkaisujen pohjalta on mahdollista huomioida kevyen liikenteen asema aiempaa kattavammin. Eri liikennemuotojen jäsentäminen sekä alueelle suunnitellut pysäköinti- ja kevyen liikenteen ratkaisut turvaavat kevyen liikenteen turvallisuuden, kun eri kulkumuotojen konfliktit on pystytty minimoimaan. K-Marketin huolto-alueelle ajo on vakavin kevyen liikenteen turvallisuusriski, koska peruuttavan auton kuljettajan näkyvyys auton taakse on heikko. Huollot kuitenkin tapahtuvat pääosin yöaikaan tai muuten kevyen liikenteen vielä ollessa vähäistä.

#### *Liikenteen aluevaraustarkastelu*

Uudet keskustapalvelut korttelissa 6 eivät kovin paljon lisää koko keskustan liikennemääriä, mutta liikenteen suuntautumiseen se kuitenkin jonkin verran vaikuttaa. Ostolantieltä vasempaan kääntyminen Niittyläntielle lisääntyy ja se voi ajoittain aiheuttaa lievää jonoutumista, mutta ei kuitenkaan pitkäaikaisempaa ruuhkaa eikä edellytä kääntymiskaistan rakentamista.

#### *Matkatuotoslaskelma*

Matkatuotoslaskelman mukaan kortteli 6 synnyttää n. 2750 käyntiä autolla perjantaisin, jotka ovat vilkkaimpia kauppapäiviä. Noin puolet autoista saapuu keskustasta ja puolet Virtaintien suunnasta. Ostolantien liikenne ei kasva samassa suhteessa, koska kauppaan asioivat pääosin samat autot, jotka jo nyt liikkuvat Ostolantiellä. Lisäliikenteen osuus riippuu tulevan kaupan palveluista.

Kiertoliittymä parantaa Ähtärin sisääntuloliittymän turvallisuutta ja toimivuutta merkittävästi. Koska uusia radan alittavia yhteyksiä on vaikea saada toteutettua sillä tavalla, että ne toimisivat hyvin, säilyy keskustan länsipään tasoristeys vilkkaana ja sen turvallisuus on yksi liikenteen heikoista kohdista. Kevyen liikenteen osalta tätä ongelmaa ei kuitenkaan ole, vaan alikulut palvelevat sitä hyvin.

#### **Tekninen huolto**

Alue on vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkoston piirissä.

#### **Ympäristön häiriötekijät**

##### *Melu*

Kaavan toteutuminen nostaa jonkun verran Ostolantien liikennemäärää, mutta liikennemelun taso jää kuitenkin niin vähäiseksi, että sillä ei ole merkittävää vaikutusta alueen maankäyttöön.

##### *Tärinä*

Kaavassa edellytetään rakennuksen suojaamista rautatieliikenteen aiheuttama tärinältä.

## 5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

### Maisema

Alueen yleisilme muuttuu rakennetumpaan suuntaan. Rakentamista on sopeutettu ympäristöön rajaamalla tonttia istutettavilla alueen osilla ja puuriveillä sekä antamalla rakennustapaa ohjaavia määräyksiä kaavassa.

### Luonnonolot

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnonoloihin. Maaperän puhdistamistarve on huomioitu kaavamääräyksellä.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka koskevat rakentamistapaa ja kasvillisuuden säilyttämistä, ks. kohta 5.3.1. Korttelialueet.

- Korttelissa 6 tulee rautatien värinävaikutukset selvittää ja huomioida rakentamisen suunnittelussa, luvituksessa ja toteutuksessa.
- Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.
- Mikäli alueelle sijoitetaan leikki- ja oleskelualueita, ne on suojattava rakennusten ja meluaitojen avulla siten, ettei melutaso niillä ylitä päiväohjearvoa 55 dB ja yöohjearvoa 45 dB.

### *Rakennustapa*

- Rakennukset korttelissa 6 tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen kokonaisuuden.

### *Kasvillisuus*

- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä liikenne-, pysäköinti- tai varastoalueena, on istutettava ja hoidettava puistomaisessa kunnossa.

## 5.7 Nimistö

Nimistö on säilytetty ennallaan.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava alkaa toteutua sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman. Rakennusten ja pysäköintialueiden mahdollista sijoittelua tontille on esitetty soveltuvin osin kuvassa 17.

Seinäjoella 2.12.2016

**Ramboll**

**Alue- ja kaupunkisuunnittelu**



Liisa Märijärvi-Vanhanen  
Johtava asiantuntija



Anne Koskela  
Projektipäällikkö

**Ramboll Finland Oy**

Kampusranta 9 C

60320 Seinäjoki

[www.ramboll.fi](http://www.ramboll.fi)